

Volkswirtschaftsdepartement
z.H. Herrn Andreas Barraud
Regierungsrat
Bahnhofstrasse 15
Postfach 1180
6431 Schwyz

6430 Schwyz, 23. Juli 2019

Vernehmlassung zur Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes: Änderungen bei der Mehrwertabgabe

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihr E-Mail vom 21. Juni 2018 und erlauben uns wie folgt zur „Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes: Änderungen bei der Mehrwertabgabe“ Stellung zu nehmen.

I. Zu § 36d Abs. 3

Im Prüfungsbericht des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK vom 28. März 2019 wurde unter lit. c) Ziff. 1 Abs. 4 festgehalten, dass die ursprüngliche Formulierung bei der Befreiung von der Mehrwertabgabe „unmittelbar dem öffentlichen Interesse dienende Nutzung“ Art. 5 Abs. 1bis Satz 3 RBG widerspreche. Mit der nun neu vorgesehenen Befreiung des Gemeinwesens von einer Abgabepflicht wird zwar nicht dasselbe erreicht, wie mit der ursprünglichen Variante, trotzdem wird diese Änderung befürwortet. Wichtig ist hier insbesondere, dass in der Praxis bei der Zuweisung von Land für eine öffentliche Nutzung die vom UVEK zitierte Bundesgerichtsrechtsprechung berücksichtigt wird, wo ausgeführt wird, dass in solchen Fällen nicht ausgewiesen ist, dass überhaupt ein Mehrwert entsteht.

II. Zu § 36f Abs. 1

Das UVEK hält in seinem Prüfungsbericht fest, dass bei der ursprünglich vorgesehenen Schaffung eines Freibetrages von CHF 30'000.00 die 20% Mindestgrenze immer unterschritten wird. Diese Auffassung ist rein rechnerisch korrekt, weswegen hier ein Anpassungsbedarf besteht. Die Anpassung wurde gemäss den Ausführungen des UVEK vorgenommen, welche sich auf eine bundesgerichtliche Rechtsprechung beziehen. Damit sollte mit der Schaffung einer Bagatellgrenze von CHF 30'000.00, worunter keine Mehrwertabgabe erhoben wird, die Bundesrechtskonformität hergestellt werden können, weswegen auch diese Änderung befürwortet wird.

II. Zu § 36i Abs. 3 und 4

Hier wird § 36i Abs. 3 ersatzlos gestrichen.

Dieser lautete wie folgt:

„Bei Baurechten wird die Mehrwertabgabe in drei Etappen fällig: ein Drittel fünf Jahre, ein Drittel zehn Jahre und das letzte Drittel 15 Jahre nach der Einräumung des Baurechts an einen Dritten.“

Der HEV Kanton Schwyz hat in seiner Vernehmlassung zur Teilrevision des PBG vom 29. Juni 2017 diese Formulierung vorgeschlagen. Begründend wurde damals angefügt, dass das Baurecht auch nach Einführung der Mehrwertabgabe finanziell für den einzelnen Baurechtgeber tragbar sein müsse. Das sei nur dann der Fall, wenn die Möglichkeit eingeführt werde, die Mehrwertabgabe über die Jahre, über welches auch das Baurecht läuft, abzubezahlen.

An dieser Auffassung hat sich nichts geändert. Das UVEK hat aber in seinem Prüfungsbericht unter Ziff. VI. Abs. 1 festgehalten, dass diese Formulierung im Widerspruch zu Art. 5 Abs. 1bis zweiter Satz RPG stehe und damit Bundesrecht verletze, weswegen nachvollziehbar ist, dass der Regierungsrat nicht auf die Beibehaltung von § 36i Abs. 3 pocht. Eine ersatzlose Streichung dieser Bestimmung ist aber nur eine kurzfristige Lösung, um den bestehenden „Einzonungsstopp“ zu beenden.

Mittelfristig wird der Regierungsrat für die Tragbarkeit der Mehrwertabgabe bei Baurechten eine bundesrechtskonforme Lösung ausarbeiten müssen. Hier ist abzuklären, wie andere Kantone mit dieser Problematik umgehen, wonach die praktikabelste Lösung in einer weiteren Phase auch im Kanton Schwyz zu installieren sein wird.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und geben unserer Hoffnung Ausdruck, dass Sie unsere Standpunkte bei der weiteren Bearbeitung der vorgesehenen Anpassung gebührende Beachtung schenken werden. Besten Dank und

mit freundlichen Grüßen

HEV Kanton Schwyz

RA Roman Weber, Geschäftsführer

Per E-Mail an vd@sz.ch